

**ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**Dr.ssa ELENA QUARANTA**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO**  
**CONSULENZA TECNICA-GIUDIZIALE**  
**RELATIVA ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**ISCRITTA AL n. 28/2017**

tra

BANCA DI CREDITO POPOLARE Soc. Coop.

contro



Io sottoscritto, geom. Nicola Fratangelo iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Campobasso al n. 1088 e con studio tecnico a Campobasso in via Sicilia n. 73, sono stato nominato C.T.U. nella procedura esecutiva sopra riportata con ordinanza della S.V. del 09.06.2017 e che fissava, per il giorno 07.07.2017 la prestazione del giuramento di rito.

Venivano formulati, nella stessa data, i quesiti espressi nei seguenti termini:

*“Valutata la completezza della documentazione ipocatastale prodotta dalla parte istante (segnalando immediatamente quella mancante o inidonea) e ispezionati i luoghi cui si riferisce il pignoramento, accerti e indichi in apposita relazione scritta, da depositare in Cancelleria nel termine di gg. 90 da oggi:*

1. *tutti i dati necessari (catastali e concernenti l'ubicazione) per l'esatta e completa individuazione dei beni pignorati, ai fini della loro utilizzazione nei successivi atti della procedura (ordinanza di vendita, decreto di trasferimento, ecc.);*
2. *valori di detti beni (anche attraverso stima sommaria);*
3. *se e da quali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli risultino eventualmente gravati, anche con riguardo ai danti causa della parte esecutata nell'arco del ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento;*
4. *qualora l'oggetto della stima sia costituito da fabbricati, eventuali perduranti irregolarità connesse all'inosservanza di norme urbanistiche nella costruzione dei fabbricati medesimi, specificando, in caso positivo, gli interventi da svolgere per la sanatoria delle opere abusive e*

- la spesa prevedibilmente occorrente per la definizione della relativa pratica amministrativa;*
5. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, la presenza nell'immobile di materiali o prodotti contenenti amianto libero o in matrice friabile;*
  6. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo relativo, con particolare riguardo alla esistenza di contratti registrati anteriormente al pignoramento;*
  7. *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo interesse storico-artistico;*
  8. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
  9. *se la vendita dei beni pignorati possa essere effettuata in più lotti, specificando, nell'affermativa, la composizione di ciascuno di essi con l'indicazione del prezzo;*
  10. *la esistenza di quote di proprietà sui beni staggiti appartenenti a persone diverse dall'esecutato;*
  11. *ove per l'immobile sia richiesto l'attestato di Certificazione Energetica, provveda ad acquisire il detto attestato se già esistente;*
  12. *invii copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore almeno trenta giorni prima dell'udienza di audizione delle parti a mezzo P.E.C. o posta ordinaria (per il debitore), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, sui documenti informatici o teletrasmessi;*
  13. *deposito mediante invio telematico nel registro informatico SIECIC.*

Accettato l'incarico, prestato giuramento e valutata la completezza della documentazione ipocatastale prodotta dalla parte istante, ho dato seguito alle operazioni peritali dando preavviso alle parti, mediante comunicazione P.E.C. al creditore procedente e raccomandata A/R all'esecutato, della visita peritale fissata per il giorno 02.08.2017, con incontro alle ore 10:00 davanti la Casa Comunale di San Massimo (CB) per poi recarsi presso gli immobili oggetto di procedura di



espropriazione.

In data 31.07.2017, l'avvocato Agostino Maiello, avvocato dell'esecutato, mediante comunicazione P.E.C. richiedeva al sottoscritto il rinvio delle operazioni peritali da effettuarsi dopo la seconda decade del mese di settembre (*allegato n. 1 - richiesta rinvio operazioni peritali e nomina*). Di tale richiesta, il sottoscritto informava il Giudice e contestualmente chiedeva una proroga per la consegna della relazione.

Ottenuta la proroga al 13.11.2017 per il deposito degli atti, mediante comunicazione P.E.C., dava preavviso alle parti del nuovo sopralluogo peritale fissato per il giorno 26.09.2017 alle ore 10:00 con appuntamento davanti al Comune di San Massimo (CB).

All'ora stabilita di tale giorno, insieme al mio collaboratore arch. Pasquale Fratangelo, mi sono recato presso il luogo dell'incontro, dove era presente:

- sig. [REDACTED] esecutato, nonché proprietario degli immobile in oggetto;
- nessuno presente per la parte procedente (*allegato n. 2 - verbale di sopralluogo*);

al quale davo lettura dell'incarico conferitomi per poi recarmi presso gli immobili oggetto di esecuzione accompagnato dallo stesso [REDACTED]

Il sopralluogo è terminato alle ore 13:00 dello stesso giorno dopo aver ispezionato i luoghi, eseguito il rilievo metrico e fotografico e aver redatto il verbale allegato alla presente.

#### **ECC.MO SIG. GIUDICE**

Gli immobili oggetto di esecuzione, meglio descritti ed identificati successivamente, sono ubicati in via Cerreto n. 22, nella immediata periferia, a circa km. 2, dal centro abitato del Comune di San Massimo (CB). (*allegato n. 3 - documentazione fotografica*)

#### **RISPOSTE AI QUESITI**

- 1. tutti i dati necessari (catastali e concernenti l'ubicazione) per l'esatta e completa individuazione dei beni pignorati ai fini della loro utilizzazione nei successivi atti della procedura (ordinanza di vendita, decreto di trasferimento, ecc.);***

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di San Massimo (CB) alla via Cerreto e sono costituiti da un fabbricato principale, adibito ad abitazione dell'esecutato, da un fabbricato secondario di modeste dimensioni con annessa corte, completamente fatiscente e inutilizzabile oltre che da terreni agricoli, così come di seguito individuati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio

Provinciale – Territorio (Catasto Fabbricati e Terreni) (*allegato n. 4 documentazione catastale - estratto di mappa, visure catastali e planimetria*).

I beni oggetto di pignoramento sono intestati a:

1. Foglio: **n. 11 part. n. 64 e n. 65 sub. n. 3** – Categoria: **A/3** – Classe: **U** – Consistenza: **7,5 vani** - Rendita: **€ 426,08** via Cerreto piano: **T-1-2**;
2. Foglio: **n. 11 part. n. 462** – Qualità: **Fabb. Rurale** – Superficie (m<sup>2</sup>): **ha 0 are 0 ca 90**;
3. Foglio: **n. 11 part. n. 535** – Porz: **AA** - Qualità: **Seminativo** – Classe: **2** - Superficie (m<sup>2</sup>): **ha 0 are 0 ca 60** – Reddito Dominicale: **Euro 0,15** – Reddito Agrario: **Euro 0,20**;  
Foglio: **n. 11 part. n. 535** – Porz: **AB** - Qualità: **Pascolo** – Classe: **1** - Superficie (m<sup>2</sup>): **ha 0 are 1 ca 00** – Reddito Dominicale: **Euro 0,07** – Reddito Agrario: **Euro 0,04**;
4. Foglio: **n. 11 part. n. 129** - Qualità: **Seminativo** – Classe: **2** - Superficie (m<sup>2</sup>): **ha 0 are 16 ca 50** – Reddito Dominicale: **Euro 4,26** – Reddito Agrario: **Euro 5,54**.

## DESCRIZIONE BENI

### 1 – Foglio: n. 11 part. n. 64 e n. 65 sub. n. 3:

L'unità immobiliare principale (*allegato n. 5 – planimetria stato di fatto da rilievo metrico*), oggetto di esecuzione, è ubicata al piano Terra, Primo e Secondo di un fabbricato probabilmente costruito negli anni 60/70 e sito nella periferia, circa km. 2, dal centro abitato del Comune di San Massimo (CB), in via Cerreto, ed è composta come segue:

- **PIANO TERRA** - ingresso-cucina e w.c., con scala interna per l'accesso al livello superiore (*mq. 34.85 lordi e mq. 21.65 netti compresa scala interna*); dalla cucina, mediante una grossa apertura centrale nel muro portante, si accede alla zona pranzo (*mq. 28.00 lordi e mq. 17.20*) ed annessa ad essa vi è una cantina (*mq. 25.50 lordi e mq. 16.00 netti*) che ha anche ingresso autonomo dalla corte comune esterna. La scala interna è chiusa da un portone esterno con accesso sulla corte comune esterna al fabbricato, dalla quale è possibile accedere al piano primo senza passare all'interno dell'immobile. È presente un sottoscala con ingresso esterno sempre dalla corte comune (*mq. 6.25 lordi e mq. 3.00 netti*);
- **PIANO PRIMO** – camera, ripostiglio e pianerottolo/disimpegno (*mq. 34.00 lordi e mq.*



21.65 netti) dal quale, mediante un'apertura nel muro portante, si accede ad un'altra camera ed al bagno di piano con sottoscala. Al piano è presente una scala interna per l'accesso al piano superiore (mq. 52.55 lordi e mq. 33.15 netti compresa scala interna);

- **PIANO SECONDO** - camera e piccolo servizio igienico (mq. 30.25 lordi e mq. 16.75 netti esclusa scala interna).

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione, la sua struttura portante è in muratura di pietrame mentre i solai di piano sono in legno a singola orditura di travi. È rifinito esternamente ad intonaco di colore chiaro, la copertura è a falda inclinata del tipo in travi di legno ed assito. La struttura portante e la facciata esterna dell'immobile si presentano in buone condizioni statiche e non si riscontrano lesioni o segni di cedimento in atto.

La pavimentazione, al piano terra, è in marmettoni, al piano primo, in "laminato" di parquet di colore chiaro sovrapposto ad una pavimentazione in piastrelle del tipo monocottura per le camere da letto, e piastrelle di ceramica per il bagno, al piano secondo è in piastrelle del tipo in laterizio mentre la scala interna è rivestita in piastrelle del tipo monocottura. Le pareti, ai vari livelli, si presentano in parte intonacate e rifinite in pittura lavabile in parte con squarci in pietra ed in parte rivestite in listoni di legno. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico. (allegato n. 2 – documentazione fotografica, foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36)

La superficie commerciale da utilizzare nella successiva stima sarà calcolata al lordo delle murature perimetrali fino a cm. 50 e al 50% per le murature a confine.

**La superficie commerciale, pari a mq. 192.28** è stata calcolata così come riportato nella seguente tabella:

**Consistenza dell'abitazione e degli accessori:**

<u>Descrizione:</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. virtuale</u>	<u>Descrizione:</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. virtuale</u>
Abitazione	185,90	1,00	185,90	Soffitta:	0,00	0,20	0,00
Balconi:	0,00	0,50	0,00	Veranda:	0,00	0,85	0,00
Terrazzo:	0,00	0,33	0,00	Portico:	0,00	0,33	0,00
Taverna p.T:	0,00	0,50	0,00	Centrale termica:	0,00	0,25	0,00
Mansarda:	0,00	0,67	0,00	Lastrico solare:	0,00	0,20	0,00
Cantina:	25,50	0,25	6,38	Giardino:	0,00	0,10	0,00
<b>Superficie Totale Commerciale:</b>			<b>mq. 192,28</b>				

*Dal sopralluogo e dalla comparazione dei documenti reperiti presso gli uffici catastali si precisa che le planimetrie dell'intero immobile si differenziano per qualche piccolissima modifica distributiva non rilevante ai fini della stima del valore dell'immobile.*

**2 – Foglio: n. 11 part. n. 462:**

Trattasi di un appezzamento di terreno, avente funzione di corte, della superficie complessiva di mq. 90 su cui insiste quello che resta di un fabbricato realizzato presumibilmente prima degli anni 60/70. La costruzione, delle dimensioni in pianta di circa m. 6.00 x 8.00 per una superficie totale di mq. 48.00, si presenta in pessime condizioni strutturali. Le pareti perimetrali sono in muratura di pietra al piano terra mentre al piano primo si presenta per due lati in pietra come prosecuzione della muratura del piano sottostante, da un lato in mattoni forati e per il lato sovrastante la porta di ingresso al fabbricato, in mattoni "faccia-vista" pieni. È privo della sua copertura e del solaio di piano, entrambi in travi di legno, oltre che manca completamente di impiantistica e qualsiasi tipo di rifinitura. (*allegato n. 3 – documentazione fotografica, foto n. 37-38-39-40-41-42*).

*Dal sopralluogo e dalla comparazione dei documenti reperiti presso gli uffici catastali si precisa che non risultano agli atti le planimetrie dell'immobile essendo, il fabbricato, riportato al Catasto Terreni come "FABB RURALE", planimetrie dell'immobile che comunque devono essere presentate presso l'ufficio competente ai sensi dell'art. 2, comma 36 e 37 del D.L. n. 262/2006 "dichiarazione di fabbricato urbano riguardante ex edificio rurale". (*allegato n. 4 documentazione catastale - estratto di mappa, visure catastali e planimetria*)*

***2. valore di detti beni (anche attraverso stima sommaria);***

Si assume come metodo di stima, per la valutazione delle unità immobiliari, un procedimento di stima sintetico consistente nella comparazione di più valori attendibili, quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato alle superfici rilevate in loco, tenendo debito conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia e delle caratteristiche strutturali, ed infine del grado di finitura degli immobili, e quello basato sui dati rilevati attraverso il sito ufficiale dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, (*allegato n. 6 – fonte Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2017- 1° semestre*), mentre per la valutazione dei terreni agricoli il metodo di stima adottato è quello basato sul Valore Agricolo Medio (*allegato n. 7 – fonte Agenzia del Territorio – Valore Agricolo Medio della provincia - Annualità 2016 – Regione*



*Agraria n° 3)*

Attraverso indagini di mercato si è accertato che la compravendita immobiliare in zona è pressoché inesistente ma attraverso il sito dell'O.M.I. si è risalito al valore unitario applicabile in zona.

Si sono rilevati valori di mercato relativi alla zona in cui è ubicato il fabbricato che per immobili analoghi (*"abitazione di tipo economico"*) con stato conservativo **"NORMALE"**, attribuisce valori tra **€/mq 200,00 ed €/mq 300,00.**

I valori ottenuti sono stati adeguati ai manufatti in trattazione attraverso specifici parametri di riferimento, (di vetustà e stato di manutenzione, urbanistici, di trasformazione e architettonici) oltre a quelli già descritti in precedenza, che influenzano in modo più o meno significativo il valore del bene riferito all'ordinarietà del mercato immobiliare di riferimento.

Tutto ciò premesso, i valori così ottenuti sono:

- **fabbricato principale a destinazione residenziale** **€/mq 275,00;**
- **fabbricato secondario dissestato** **€/mq 75,00;**

di conseguenza si deduce il valore più attendibile dei fabbricati, determinato dal costo unitario per la superficie lorda totale degli immobili:

**- stima valore edificio residenziale (Foglio n. 11 part. n. 64 e n. 65 sub. n. 3):**

tenuto conto della zona urbanistica: *"B1 - completamento edificio rurale"* in cui ricade il fabbricato, della sua ubicazione nella periferia del Comune di San Massimo e le condizioni conservative dell'immobile, il valore di mercato più attendibile risulterà pari a:

<i>Superficie totale commerciale fabbricato =</i>	<i>mq. 192.28</i>
<i>Valore unitario:</i>	<i>€/mq. 275,00</i>
<i>Valore totale fabbricato: (mq. 192.28 x €/mq 275,00) =</i>	<b>€ 52.877,00</b>

**- stima valore terreno (corte) con fabbricato dissestato (Foglio n. 11 part. n. 462):**

tenuto conto dello stato di degrado in cui versa il fabbricato, la stima è stata fatta attribuendo un valore di mercato alla struttura del fabbricato ed un valore di mercato al terreno (corte) su cui insiste, pertanto si è scelto di attribuire un valore di €/mq. 75 per la strutture ed €/mq. 5 il terreno, da cui il valore di mercato più attendibile del terreno (corte) con fabbricato risulterà pari a:

<i>Superficie totale fabbricato: [m (6.00 x 8.00)] =</i>	<i>mq. 48.00</i>
<i>Valore struttura fabbricato:</i>	<i>€/mq. 75,00</i>

Valore totale fabbricato: (mq. 48.00 x €/mq. 75,00) = € 3.600,00

Superficie terreno (detratta dall'ingombro del fabbricato): [mq. (90.00 - 48.00)] = mq. 42.00

Valore terreno: €/mq. 5,00

Valore totale terreno: (mq. 42.00 x €/mq. 5,00) = € 210,00

Valore complessivo terreno e fabbricato: [€ (3.600,00 + 210.00)] = € 3.810,00

- **stima terreni agricoli (Foglio: n. 11 part. n. 535 - Foglio: n. 11 part. n. 129):**

tenuto conto della Regione Agraria n. 3 in cui ricade il Comune di San Massimo, delle colture insistenti sui terreni in oggetto, del Valore Agricolo Medio ad ettaro delle colture e rapportandolo al metro quadrato di superficie, il valore di mercato più attendibile dei terreni risulterà pari a:

**Foglio: n. 11 part. n. 535 Porz. AA Seminativo classe 2**

Superficie totale: mq. 60.00

Valore unitario: [€/ha 10.610,00 corrisponde ad €/mq. 1,06] €/mq 1,06

Valore totale Porz. AA: (mq. 60.00 x €/mq 1,06) = € 63,60

**Porz. AB Pascolo classe 1**

Superficie totale: mq. 100.00

Valore unitario: [€/ha 3.731 corrisponde ad €/mq. 0,37] €/mq 0,37

Valore totale Porz. AB: (mq. 100.00 x €/mq 0,37) = € 37,00

Valore complessivo part. 535: (valore Por AA + valore Porz. AB) = € 100,60

**Foglio: n. 11 part. n. 129 Seminativo classe 2**

Superficie totale: mq. 1.650

Valore unitario: [€/ha 10.610,00 corrisponde ad €/mq. 1,06] €/mq 1,06

Valore totale part. 129: (mq. 1.650 x €/mq 1,06) = € 1.749,00

per un **VALORE COMPLESSIVO TOTALE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:**

(52.877,00 + 3.810,00 + 100,60 + 1.749,00) = € 58.536,60 (diconsi

cinquantottomilacinquecentotrentasei/60)

**3. se e da quali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli risultino eventualmente gravati, anche con riguardo ai danti causa della parte eseguita nell'arco del ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento;**

Ho accertato, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso, che nei confronti del



esecuzione, risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro dal 02.02.1987 fino al 25.10.2017 (*allegato n. 8 – ispezione ipotecaria*):

- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/11/1995 – R.P. 9301 / R.G. 11336**  
Pubblico ufficiale GAMBERALE GIUSEPPE Repertorio 77746 del 27/10/1995  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/05/2002 – R.P. 4368 / R.G. 5568**  
Pubblico ufficiale GAMBERALE GIUSEPPE Repertorio 148957 del 04/05/2002  
ATTO TRA VIVI – PERMUTA;
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 12/05/2017 – R.P. 3251 / R.G. 4440**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 522/2017 del 05/04/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**4. qualora l'oggetto della stima sia costituito da fabbricati eventuali perduranti irregolarità connesse all'inosservanza di norme urbanistiche nella costruzione dei fabbricati medesimi, specificando, in caso positivo, gli interventi da svolgere per la sanatoria delle opere abusive e la spesa prevedibilmente occorrente per la definizione della relativa pratica amministrativa;**

I fabbricati oggetto di esecuzione risultano conformi alle Norme urbanistiche del Comune di San Massimo in quanto realizzati antecedentemente al 1967. Dalle risultanze degli accertamenti documentali effettuati presso l'Ufficio tecnico comunale non sono emerse pratiche per eventuali lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. (*allegato n. 9 – riscontro richiesta documentazione amministrativa*).

L'unica irregolarità riscontrata, come precedentemente accennato, è la mancanza della variazione catastale riguardante il "FABB RURALE" (*Foglio n. 11 part. n. 462*) per la cui regolarizzazione la spesa prevedibile per la pratica catastale è pari a circa € 1.500.

**5. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, la presenza nell'immobile di materiali o prodotti contenenti amianto libero o in**

***matrice friabile;***

Gli immobili non presentano abusi volumetrici e prospettici eccetto che per una piccolissima variazione di distribuzione interna non incidente sulla regolarità urbanistica. Essendo i fabbricati edificati in epoca antecedente al 1967, gli stessi sono sprovvisti di Dichiarazione di Agibilità.

Al momento del sopralluogo non si è rilevata la presenza negli immobili di materiali o prodotti contenenti amianto libero o in matrice friabile.

***6. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo relativo, con particolare riguardo alla esistenza di contratti registrati anteriormente al pignoramento;***

Attualmente l'immobile è abitato dal XXXXXXXXXX

***7. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo interesse storico-artistico;***

Non esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente in quanto non risulta costituito condominio. Gli unici vincoli incidenti sull'attitudine edificatoria sono il vincolo Paesaggistico e il vincolo Idrogeologico poiché l'intero territorio del Comune di San Massimo ricade nel Piano Territoriale Paesistico-Ambientale di Area Vasta n. 3 "Massiccio del Matese" **ed inoltre il vincolo sismico** in quanto il Comune ricade in "Zona Sismica 1" indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Molise del 2 agosto 2006 n. 1171. (*allegato n. 9 – riscontro richiesta documentazione amministrativa*)

***8. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;***

Non esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o risulteranno non opponibili all'acquirente, gravanti sul bene.

***9. se la vendita dei beni pignorati possa essere effettuata in più lotti specificando, nell'affermativa, la composizione di ciascuno di essi con l'indicazione del prezzo;***



In considerazione della tipologia dei beni oggetto di pignoramento (terreni e fabbricati) della loro dimensione ed ubicazione, vi è la possibilità di divisione in lotti e più specificatamente è possibile la vendita singolarmente di:

**Lotto n° 1:**

- *fabbricato individuato al foglio di mappa n. 11 part. n. 64 e n. 65 sub. n. 3;*

**Lotto n° 2:**

- *terreni agricoli e fabbricato dissestato con terreno (corte), individuati al foglio di mappa n. 11 part. n. 129, part. n. 535 e part. n. 462;*

per un valore di:

**Lotto n° 1 € 52.877,00;**

**Lotto n° 2 € 5.659,60.**

**10. *l'esistenza di quote di proprietà dei beni staggiti appartenenti a persone diverse dall'esecutato.***

Sui beni staggiti non esistono quote di proprietà appartenenti a persone diverse dall'esecutato.

**11. *ove per l'immobile sia richiesto l'attestato di Certificazione Energetica, provveda ad acquisire il detto attestato se già esistente;***

L'immobile oggetto di esecuzione non risulta munito dell'Attestato di Certificazione Energetica che è ora denominato Attestato di Prestazione Energetica.

**12. *invii copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore almeno trenta giorni prima dell'udienza di audizione delle parti a mezzo Pec o posta ordinaria (per il debitore), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, sui documenti informatici o teletrasmessi;***

**13. *deposito mediante invio telematico nel registro informatico SIECIC.***

Avendo così espletato con scrupolo ed obiettività il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che viene trasmessa via P.E.C. al creditore procedente e al debitore presso i loro rappresentanti legali, e depositata mediante invio telematico nel registro informatico SIECIC.

Si allegano alla presente relazione peritale:

- *allegato n. 1 – richiesta rinvio operazioni peritali;*
- *allegato n. 2 – verbale di sopralluogo;*

- *allegato n. 3 - documentazione fotografica;*
- *allegato n. 4 - documentazione catastale;*
- *allegato n. 5 - planimetria stato di fatto da rilievo;*
- *allegato n. 6 - banca dati quotazioni immobiliari;*
- *allegato n. 7 – Valore Agricolo Medio della Provincia;*
- *allegato n. 8 - ispezione ipotecaria;*
- *allegato n. 9 – riscontro richiesta documentazione amministrativa.*

*Campobasso, li 11.11.2017*

Il C.T.U.

*Geom. Fratangelo Nicola*